



## PLAN LOCAL D'URBANISME

---



### PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

JUILLET 2011  
N° 4 31 0471





## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>1</b>
<b>AXE 1 – STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN .....</b>	<b>2</b>
<b>AXE 2 – RENFORCER ET REALISER LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX BESOINS FUTURS .....</b>	<b>4</b>
<b>AXE 3 – CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES .....</b>	<b>5</b>
<b>AXE 4 – PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE.....</b>	<b>6</b>



## INTRODUCTION

Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune.

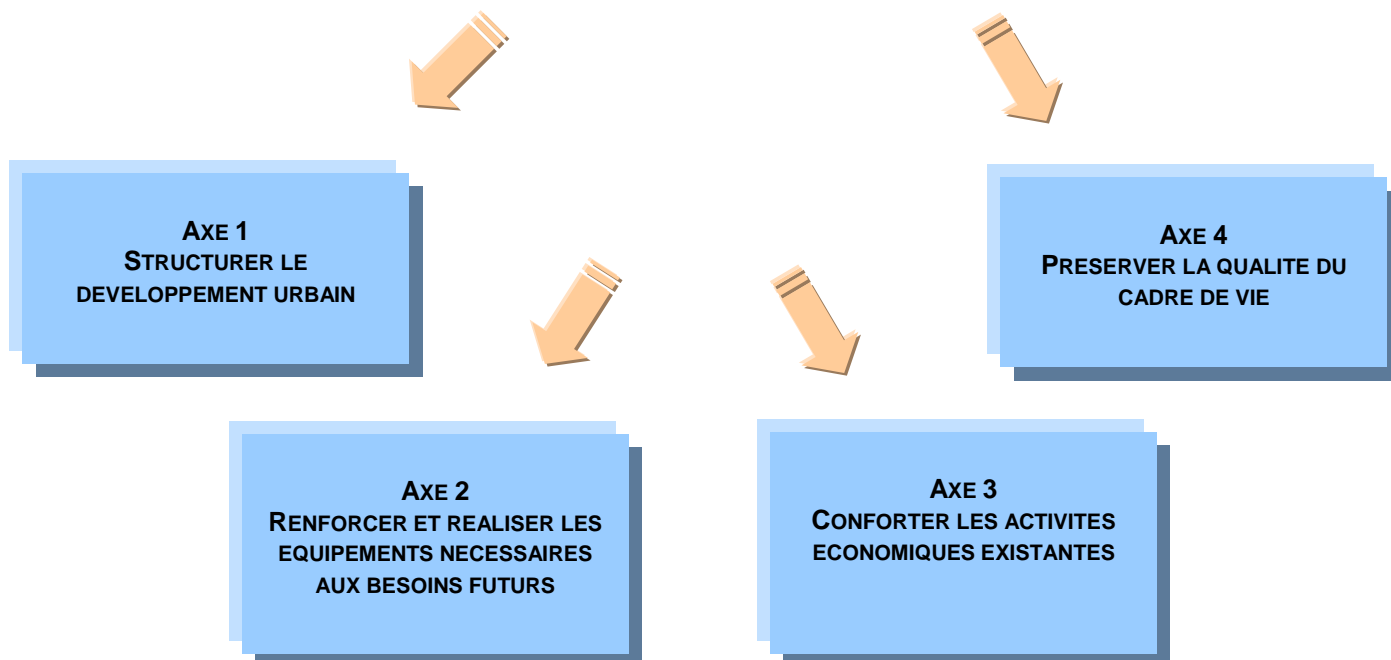
La révision du Plan d'Occupation des Sols de St-Gervais en Plan Local d'Urbanisme permet de mettre à jour les modalités d'urbanisation au regard de l'évolution du contexte communal.

L'objectif de la commune est d'accompagner son développement en garantissant un maintien de la qualité de vie à ses habitants.

*Article L 110 du Code de l'Urbanisme : "Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace".*

Le PADD est l'expression de la politique que souhaite mener la municipalité, il définit des orientations générales.

La commune de St-Gervais a décliné ses orientations de développement selon quatre objectifs :



---

## AXE 1 – STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

---

L'analyse de l'organisation urbaine du territoire de Saint Gervais a fait apparaître les points suivants:

- L'urbanisation s'organise selon une structure multipolaire avec quatre points majeurs : le bourg, "le quartier Voisi", "Escagnes" et "Tizac", auxquels s'ajoutent des hameaux et lieux-dits dispersés sur le reste de la commune.
- Un territoire communal contraint par la zone inondable de la Dordogne et par la nécessité de préserver le potentiel des espaces viticoles.
- Un développement de l'urbanisation qui s'est réalisé le long des axes de communication et de façon relativement lâche, notamment au niveau des hameaux proches du bourg.
- La commune de St-Gervais connaît une forte pression immobilière, en lien avec le développement de Saint André de Cubzac et des communes voisines, qui entraînent une consommation importante de foncier et un investissement important en matière d'équipement et de réseaux.

Face à ces constats, la commune s'est fixée pour objectif d'offrir un potentiel de zones urbanisables, tout en assurant un équilibre entre enjeux viticoles et urbains, et en préservant les grandes entités paysagères et naturelles.

Afin d'atteindre cet objectif, la commune souhaite :

### ☞ CONFORTER LE BOURG

La commune de St-Gervais a pour volonté de favoriser un développement de l'urbanisation autour du bourg, principalement :

- en comblant les espaces interstitiels non-bâti du bourg,
- en proposant un potentiel de zones urbanisables dans la continuité du bourg dans des secteurs encore non bâtis dont l'aménagement permettra de renforcer la centralité du bourg.

Cela se traduit par l'aménagement des parcelles situées à proximité du stade municipal, de la mairie et de l'école (lieu-dit chez Bouchaud), celles-ci feront l'objet d'un projet mixte logements/équipements communaux. Ainsi ce secteur face à l'école et aux équipements sportifs sera consacré à la réalisation d'une salle des fêtes et à d'autres équipements communaux, en continuité des équipements existants. Le reste de la zone sera dédiée à l'habitat.

Dans cette logique de développement de l'urbanisation dans la continuité du bourg, la commune a également retenu les parcelles à proximité de la D115, route d'Escagnès où elle souhaite privilégier la réalisation d'une opération de logements mixtes (accession et logements sociaux).

Afin de concevoir un développement cohérent de l'extension du bourg, la commune souhaite urbaniser les zones à proximité du bâti existant dans un premier temps et préserver des possibilités d'urbanisation à plus long terme.

☞ **CLARIFIER LES LIMITES ESPACE URBAIN ET ESPACE VITICOLE**

La commune souhaite clarifier les limites de l'espace urbain en étoffant le bourg et, en renforçant l'urbanisation des quartiers à vocation urbaine affirmée : "Tizac", "Voisi", "Escagnès" et "Grand Chemin" de façon à préserver ceux dont la vocation viticole reste prédominante.

Il s'agit ainsi d'offrir des sites alternatifs au bourg, tout en limitant le mitage du territoire par un regroupement des possibilités de développement dans les secteurs où l'enjeu viticole est moindre.

La commune souhaite ainsi conserver une zone tampon à vocation agricole entre St André de Cubzac et St Gervais, sur le secteur du Bouilh.

☞ **DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT ET OFFRIR UNE REPONSE ADAPTEE A LA DEMANDE EXISTANTE**

Afin de diversifier les formes d'habitat, la commune souhaite bénéficier d'une enveloppe de terrains constructibles permettant de répondre à ses objectifs de développement.

Elle prévoit également la création de logements sociaux avec pour objectif de les répartir sur différents secteurs ouverts à la construction. Sur ces secteurs, une part des logements réalisés au sein de chaque opération de construction nouvelle, devra être constituée de logements sociaux.

☞ **VALORISER L'HABITAT ANCIEN TRADITIONNEL GIRONDIN**

Parallèlement, dans les hameaux isolés, où la possibilité de créer de nouveaux logements n'a pas été retenue au regard des enjeux agricoles, naturels ou paysagers, seront favorisés :

- la réappropriation du bâti ancien et sa réhabilitation,
- le changement de destination des anciens bâtiments agricoles identifiés.

Cette mesure permet, d'une part de valoriser le bâti traditionnel, qui participe à la qualité paysagère de la commune et à son identité, et d'autre part, de proposer une alternative au logement neuf pour les ménages souhaitant s'installer sur la commune.

☞ **CONSIDERER LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT**

Prendre en compte :

- le risque inondation : les champs d'expansion des crues sont des zones soumises à un risque important, et dont le maintien est nécessaire à la régulation du régime de la Dordogne. La commune a souhaité exclure la réalisation de nouvelles constructions des zones inondables, conformément au Plan de Prévention des Risques Inondations en vigueur.
- le risque de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines dans les choix des zones d'urbanisation.

---

## **AXE 2 – RENFORCER ET REALISER LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX BESOINS FUTURS**

---

La commune dispose d'une trame d'équipements publics adaptée à sa taille et complétée par la possibilité pour les habitants d'accéder aux différents équipements et prestations de la communauté de communes. Accueillir une population nouvelle sous-entend cependant un investissement en matière d'équipements publics et de réseaux.

La commune souhaite donc répondre aux besoins des ménages susceptibles de s'installer sur son territoire et mettre en place des équipements et réseaux qui accompagnent le développement urbain. Pour cela, la commune a décidé de :

### **☞ CREER DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS PUBLICS**

Elle souhaite réserver dans le bourg et sa périphérie immédiate des espaces susceptibles d'accueillir dans le futur de nouveaux équipements en complément de ceux existants à Saint-Gervais. Cet objectif se traduira notamment par la réalisation d'une salle des fêtes et éventuellement d'une micro-crèche, équipement scolaire, ....

### **☞ CREER UN RESEAU DE CHEMINEMENTS DOUX :**

A l'échelle communale, il s'agira de favoriser les cheminements cyclistes et piétons entre les divers quartiers et équipements publics. A l'échelle intercommunale, il conviendra de développer des liaisons reliant le bourg de Saint-Gervais aux communes voisines (St André de Cubzac, St Laurent d'Arce, ...).

### **☞ FAVORISER LES ESPACES LUDIQUES ET SPORTIFS.**

Il s'agit de réaliser, sur quelques sites de la commune, en particulier à proximité du centre équestre, des espaces publics aménagés permettant la pratique d'activités de loisirs pour les habitants de Saint Gervais. Ces espaces s'inscriront comme des lieux de rencontres et de vies pour la population.

### **☞ PREVOIR L'ORGANISATION DE SA VOIRIE :**

- Par la réalisation de schémas d'intention de voirie dans les zones à urbaniser afin d'organiser leur développement de façon cohérente,
- Par l'aménagement des principales voies menant au bourg afin de sécuriser et faciliter les liaisons mixtes (piétonnes/cyclables) vers les secteurs plus résidentiels.

### **☞ REALISER DES EXTENSIONS DE RESEAUX (EAU POTABLE, ELECTRICITE ET ASSAINISSEMENT) NECESSAIRES A L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE.**



---

## AXE 3 – CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES

---

Le tissu économique de St-Gervais est composé de commerces situés en centre bourg qui assurent son attractivité, ainsi que d'entreprises artisanales et d'une zone d'activités.

La viticulture, malgré les difficultés actuelles, tient une place active sur la commune. Elle participe ainsi tant à l'identité qu'à l'économie de la commune.

Dans ce contexte, la commune a décidé de favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques, tout en assurant la pérennité de celles existantes et leur développement.

Elle souhaite donc mettre en œuvre les actions suivantes :

☞ **PERMETTRE UNE MIXITE FONCTIONNELLE DANS LE TISSU URBAIN.**

Il s'agit de faciliter la mixité entre l'habitat, l'artisanat et le commerce dans les zones bâties, et ainsi d'assurer la pérennité des activités existantes et le développement de nouvelles en considérant les risques de nuisances.

☞ **CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITES SITUE LE LONG DE LA RD137**

Elle représente un potentiel de développement économique non négligeable en définissant un périmètre d'extension. La commune souhaite aussi permettre l'installation des petites unités (PME, artisans).

☞ **MAINTENIR LES EXPLOITATIONS VITICOLES DANS DE BONNES CONDITIONS.**

Pour cela, la commune a décidé de :

- Éviter une urbanisation dispersée préjudiciable à la cohérence des espaces viticoles et à l'intégrité des domaines,
- Ménager des possibilités d'extension des bâtiments aux exploitations en activité,
- Anticiper sur les nuisances et conflits d'usages provoqués par une trop grande proximité entre exploitations agricoles et nouveaux secteurs résidentiels.

---

## **AXE 4 – PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE**

---

St-Gervais s'inscrit dans un environnement de qualité où sont recensés des espaces naturels remarquables et un paysage de qualité, caractéristique du vignoble bordelais, relativement préservé.

Espaces naturels et paysage sont des éléments forts qui assurent la qualité du cadre de vie de St-Gervais, de son identité et de son attractivité.

C'est pourquoi la commune souhaite les protéger. Ainsi, elle s'est fixée comme objectif d'offrir de nouvelles zones urbanisables, tout en assurant le respect et la préservation des grandes entités paysagères et naturelles.

Pour cela, la commune souhaite :

☞ **PRESERVER ET VALORISER LES COMPOSANTES NATURELLES DE SAINT GERVAIS,**

En particulier les berges de la Dordogne recensées comme site Natura 2000. La commune souhaite notamment aménager les bords de la Dordogne autour du site de Port-Neuf.

☞ **PRESERVER LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DE LA COMMUNE,**

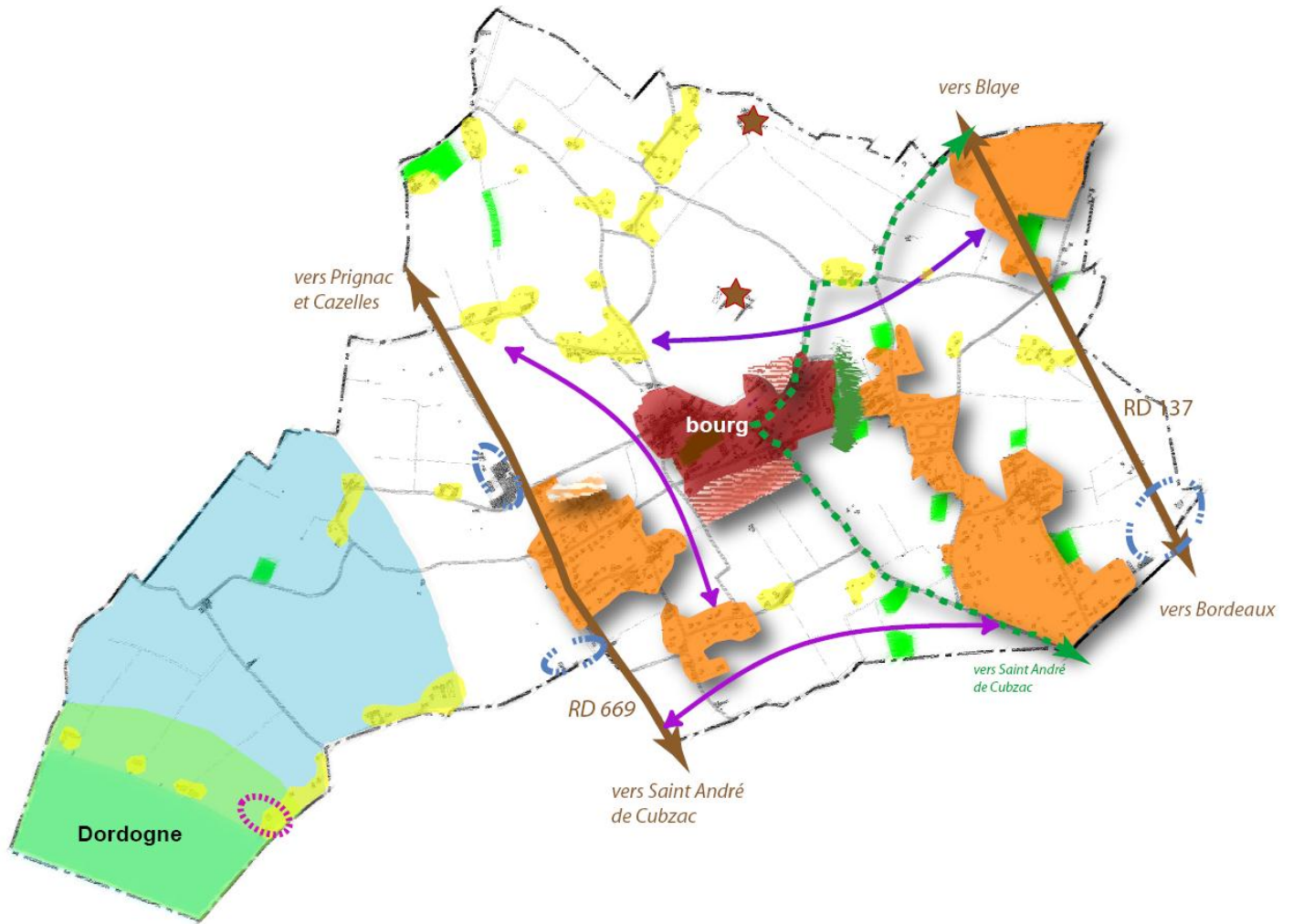
la diversité des ambiances et les vues sur la Dordogne et sur le bourg depuis la RD669. La présence de quelques bosquets et parcs rythme ce paysage à dominante viticole et participe à la diversité du territoire.














☞ **ASSURER LA PERENNITE DES TERRES VITICOLES ET LA CONDUITE DES EXPLOITATIONS :**

La viticulture est une activité qui participe fortement à l'identité de la commune (voir axe 3).

☞ **PROTEGER LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE DE ST-GERVAIS :**

Les propriétés viticoles (le Château du Mas, le Château des Arras), mais également les demeures et bâtis traditionnels, ainsi que les éléments caractéristiques tels que les murets en pierre.



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | <b>bourg</b>                               |  | <b>coupure verte</b>                                |
|  | <b>quartiers d'urbanisation récente</b>    |  | <b>cheminement doux</b>                             |
|  | <b>habitat isolé ou diffus</b>             |  | <b>domaines viticoles</b>                           |
|  | <b>extension du bourg à court terme</b>    |  | <b>coupure agricole</b>                             |
|  | <b>extension des hameaux à court terme</b> |  | <b>zone de loisirs</b>                              |
|  | <b>milieu naturel remarquable</b>          |  | <b>zone d'activités</b>                             |
|   |  |  | <b>secteur inondable préservé de l'urbanisation</b> |